

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tempat tinggal yang layak merupakan kebutuhan manusia di seluruh dunia, baik itu di negara berkembang maupun di negara maju. Perkembangan ekonomi yang tidak seimbang dengan perkembangan penduduk yang pesat berdampak pada sulitnya individu untuk memiliki rumah. Tingginya kebutuhan terhadap tempat tinggal mengakibatkan semakin tingginya harga tanah. Harga tanah yang tinggi menyebabkan semakin sulitnya masyarakat untuk memiliki rumah yang layak di tempat yang mereka inginkan khususnya bagi masyarakat berpenghasilan rendah. Hal ini membuat seseorang memilih untuk memiliki rumah di suatu kompleks perumahan sehingga mereka tidak perlu mencari lahan untuk mendirikan rumah. Permasalahan ini mendapat respon dari para pengusaha yang bergerak dalam bidang perumahan. Para pengusaha menyediakan tempat tinggal dengan berbagai ukuran dan tipe agar dapat memenuhi keinginan dan kebutuhan masing-masing individu.

Menurut Undang-Undang Nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, yang dimaksud dengan perumahan adalah: *“kumpulan rumah sebagai bagian dari pemukiman, baik perkotaan maupun pedesaan, yang di lengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.”*

Kepemilikan rumah di perumahan dapat diperoleh dengan dua cara yaitu cash dan kredit. Bagi masyarakat berpenghasilan rendah kepemilikan rumah

secara cash dirasa sangat berat. Sehingga banyak individu yang memilih membeli rumah dengan cara kredit. Menurut Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan, yang dimaksud dengan kredit adalah:

*“Penyediaan uang atau tagihan-tagihan yang dapat disamakan dengan itu berdasarkan persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain dalam hal mana pihak meminjam berkewajiban melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jangka tertentu dengan jumlah bunga yang telah ditetapkan<sup>1</sup>.”*

Pembelian rumah secara kredit ini juga masih dirasa berat oleh sebagian besar masyarakat dikarenakan adanya DP (*Down Payment*) yang harus di siapkan dan bunga angsuran yang tinggi. Dalam hal ini pemerintah memberikan subsidi terhadap masyarakat berpenghasilan rendah dalam hal kepemilikan rumah di perumahan. Subsidi KPR (Kredit Perumahan Rakyat) oleh pemerintah merupakan upaya untuk meningkatkan kepemilikan rumah terhadap masyarakat berpenghasilan rendah. Sehingga masyarakat dapat memiliki rumah secara kredit dengan DP dan bunga angsuran yang rendah.

Bagi para pihak yang terlibat dalam penjualan rumah secara kredit akan mendapat perlindungan hukum apabila para pihak tersebut mempunyai bukti tertulis dalam suatu ikatan jual beli perumahan secara kredit. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Pihak yang satu menyerahkan hak milik atas suatu barang, pihak lainnya berjanji untuk membayar dengan harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut<sup>2</sup>.

Dalam prakteknya bentuk perjanjian dan hubungan hukum yang mengikat masing-masing pihak tersebut adalah sebagai berikut:

---

<sup>1</sup> Undang-Undang No.10 Tahun 1998 Tentang Pokok-Pokok Perbankan.

<sup>2</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Cetakan ke Sepuluh, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995, Hal.2

1. Antara konsumen dengan pengembang terikat jual beli rumah berbentuk surat perjanjian pengikat jual beli (SPPJB) secara dibawah tangan atau akta Notaris yang kemudian ditingkatkan derajat hubungan hukumnya dengan akta jual beli dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
2. Antara konsumen sebagai debitur dengan bank sebagai kreditur terikat perjanjian kredit pemilik rumah dan/atau pengakuan hutang dengan kuasa menjual secara dibawah tangan atau akta notaris.
3. Antara pengembang dengan bank terikat perjanjian kerjasama pemberian fasilitas kredit pemilikan rumah dengan jaminan (kebanyakan bentuknya dengan akta notaris).<sup>3</sup>

Surat perjanjian pengikat jual beli yang ditandatangani pengembang dan konsumen adalah merupakan perjanjian pokok atas perjanjian kredit kepemilikan rumah yang dibuat antara debitur dengan kreditur. Penyimpangan dalam penandatanganan surat perjanjian jual beli akan menjadi permasalahan hukum bagi para pihak terutama konsumen. Di dalam pasal 7 Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau perhentian atas kerugian akibat penggunaan, pemakaian, dan pemanfaatan barang yang didagangkan. Selain itu pelaku usaha diwajibkan memberikan kompensasi, ganti rugi, dan/atau penggantian, atas manfaat barang dan jasa yang diterima tidak sesuai perjanjian yang telah disepakati terlebih dahulu.<sup>4</sup>

Permasalahan hukum tersebut akan menjadi lebih rumit dan merugikan konsumen jika pihak pengembang melakukan wanprestasi terhadap isi perjanjian jual beli dan perjanjian kredit kepemilikan rumah yang telah di sepakati dan

---

<sup>3</sup> Sutarno, *Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Jakarta: Alfabetha, 2005, Hal.96

<sup>4</sup> Pasal 7 Undang-Undang No.8 Tahun 1999

ditandatangani sebelumnya, seperti: pihak pengembang terlambat atau tidak dapat menyerahkan rumah kepada konsumen pada batas waktu yang telah disepakati, dan/atau konstruksi bangunan atau rumah yang diberikan pengembang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

Berdasarkan uraian tersebut di atas penulis tertarik untuk meneliti perlindungan hukum yang didapatkan konsumen pada proses jual beli perumahan bersubsidi di daerah Karanganyar. Yang selanjutnya akan dibahas oleh penulis di skripsi ini dengan judul “Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Pada Proses Jual Beli Perumahan Bersubsidi Secara Kredit di Wilayah Karanganyar”.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan oleh penulis, rumusan masalah yang menjadi dasar dalam skripsi ini adalah:

1. Apa saja masalah yang sering dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?
2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?
3. Bagaimana penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dalam penullisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui masalah yang sering dihadapi oleh konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

2. Untuk mengetahui bentuk perlindungan hukum terhadap konsumen dalam jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.
3. Untuk mengetahui bagaimana penyelesaian permasalahan yang timbul dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dengan adanya penelitian ini diharapkan dapat memberikan mafaat sebagai berikut:

##### **1. ManfaatTteoritis**

Hasil penelitian ini agar menjadi pengetahuan tambahan dalam hukum perdata khususnya dalam sebuah perjanjian jual beli.

##### **2. Manfaat Praktis**

###### **a. Bagi masyarakat**

Memberikan informasi dan pemahaman bagi masyarakat tentang perlindungan hukum terhadap konsumen pada proses jual beli perumahan bersubsidi secara kredit.

###### **b. Bagi Penulis**

Penelitian ini bermanfaat bagi penulis untuk menambah pengetahuan dan pengalaman dalam pemberian perlindungan hukum terhadap konsumen dalam proses jual beli perumahan subsidi secara kredit.

#### **E. Kerangka Pemikiran**

##### **1. Kredit Pemilikan Rumah Subsidi**

Kredit Kepemilikan Rumah Subsidi (KPR Subsidi) yaitu suatu kredit yang diperuntukan kepada masyarakat berpenghasilan menengah kebawah

dalam rangka memenuhi kebutuhan perumahan. Bentuk subsidi yang diberikan berupa subsidi meringankan kredit. Sesuai dengan Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 522/KTPS/M/2016 luasan untuk setiap hunian satuan rumah paling sedikit 21 m<sup>2</sup> dan tidak melebihi 36 m<sup>2</sup>, dengan harga jual rumah paling tinggi pada tahun 2017 di daerah Jawa adalah Rp. 123.000.000,-. Penerima KPR bersubsidi mendapatkan subsidi uang muka dari pemerintah sesuai dengan perundang-undangan yakni sebesar Rp. 4.000.000,-. Dalam hal ini, batasan penghasilan kelompok sasaran KPR Bersubsidi adalah paling banyak Rp. 4.000.000,-.<sup>5</sup>

## 2. Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Kredit Kepemilikan Perumahan Bersubsidi

Dengan adanya subsidi uang muka dari pemerintah dan ringannya angsuran perbulan, banyak masyarakat yang tertarik untuk menjadi konsumen perumahan bersubsidi. Hal ini banyak dimanfaatkan oleh pengembang (*developer*) untuk memasarkan perumahan bersubsidi. Berbagai cara dilakukan untuk memasarkan dan mempromosikan produk-produknya, salah satunya melalui sarana iklan atau brosur.

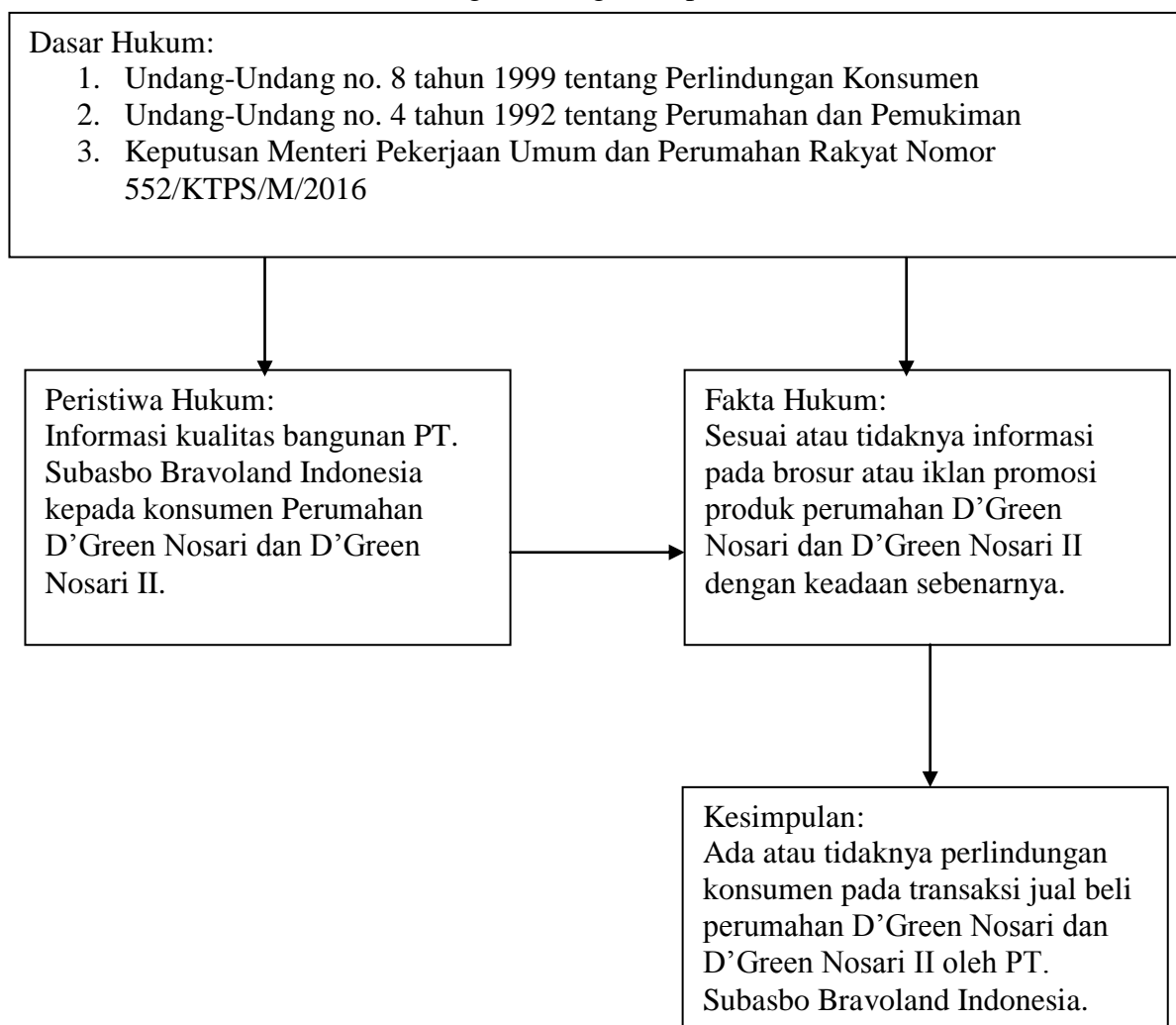
Kepercayaan masyarakat seringkali disalahgunakan oleh pengembang. Dalam melakukan penawaran atas produknya seringkali tidak sesuai dengan keadaan atau realita, sehingga informasi yang disampaikan tersebut tidak benar. Salah satu informasi yang disampaikan tidak sesuai dengan realita adalah informasi mengenai kualitas bangunan.

---

<sup>5</sup> Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat No. 522/KPTS/M/2016 tentang Batasan Penghasilan Kelompok Sasaran KPR Bersubsidi, Batasan Harga Jual Rumah Sejahtera Tapak dan Satuan Rumah Sejahtera Susun, Serta Besaran Subsidi Bantuan Uang Muka Perumahan.

Dalam pasal 4 Undang-Undang nomor 8 tahun 1999 tentang perlindungan konsumen menyebutkan konsumen memiliki *hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan*. Konsumen juga memiliki *hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa*.<sup>6</sup>

Bagan kerangka berpikir:



Bagan 1. Kerangka Berpikir Penelitian

<sup>6</sup> Undang-Undang no. 8 tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

## F. Metode Penelitian

Metode merupakan suatu cara tertentu yang di dalamnya mengandung suatu teknik yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai suatu tujuan tertentu<sup>7</sup>. Dalam penelitian ini metode yang digunakan adalah metode penelitian hukum Sosiologis Empiris. Metode penelitian ini memiliki arti bahwa pendapat atau keyakinan subjektif harus di periksa dengan menghadapkannya pada realitas objektif.<sup>8</sup>

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian dalam skripsi ini adalah diskriptif analitis. Yaitu jenis penelitian yang mendiskripsikan dan menganalisis suatu permasalahan, dalam hal ini permasalahannya adalah perlindungan hukum yang didapat konsumen dalam proses jual beli perumahan bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

### 2. Lokasi Penelitian

Yang menjadi sasaran penelitian ini adalah perumahan bersubsidi yang berada di wilayah Karanganyar. Antara lain: Perumahan D'Green Nosari dan Perumahan D'Green NosariII yang berlokasi di Desa Wonosari Kel. Jatikuwung Kec. Gondangrejo Kab. Karanganyar, serta kantor Notaris Dra. Juli Astuti. NR,S H, MKn. yang beralamat di JL. Adisumarmo, No. 23, Tohudan, Colomadu, Tohudan, Kabupaten Karanganyar, Jawa Tengah 57173.

---

<sup>7</sup> Lexy J. Moelong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Rosda Karya, 2008, Hal.11

<sup>8</sup> Khudzaifah Dimiyati dan Kelik Wardiono, 2015, *Metode Penelitian Hukum*, Surakarta: Fakultas Hukum UMS, Hal.54



### 3. Sumber Data

Sumber data yang digunakan penulis dalam melakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Data Primer yaitu data yang meliputi keterangan atau fakta mengenai masalah yang dialami oleh konsumen dalam proses jual beli rumah secara bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar dan penyelesaiannya.
- b. Data Sekunder dalam penelitian ini meliputi 3 bahan sebagai berikut:
  - 1) Bahan Hukum Primer yaitu Undang-Undang Republik Indonesia.
  - 2) Bahan Hukum Sekunder yang meliputi buku, jurnal hukum, karya ilmiah, dan lain-lain.
  - 3) Bahan Hukum Tersier meliputi kamus, *website*, dan lain-lain.

### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

#### a. Studi Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu mengumpulkan data dengan cara mencari dan mempelajari peraturan perundang-undangan dan bahan hukum lain yang sesuai dengan pokok permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini.

## b. Studi Lapangan

Studi lapangan yaitu teknik pengumpulan data yang dilakukan secara langsung terhadap obyek penelitian dengan cara sebagai berikut:

### 1) Interview

Interview atau wawancara adalah teknik pengumpulan data dengan cara tanya jawab secara langsung dengan responden. Wawancara dilakukan untuk memperoleh data atau keterangan terhadap orang-orang yang dianggap mengetahui dan memungkinkan diperoleh data yang berguna dan dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.<sup>9</sup> Dalam hal ini pemimpin dan staff PT. Subasbo Bravoland Indonesia dan konsumen atau pembeli rumah di perumahan D'Green Nosari dan D'Green Nosari II yang terletak di Ds.Wonosari Kel.Jatikuwung, Kec.Dondangrejo, Kab.Karanganyar menjadi responden.

### 2) Observasi

Observasi merupakan pengamatan secara langsung terhadap obyek penelitian. Penulis melakukan pengamatan sikap, perilaku, dan tindakan yang dilakukan oleh obyek penelitian.

---

<sup>9</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Juri Metri*, Semarang: Ghalia Indonesia

## **G. Sistematika Penulisan**

Untuk lebih mengetahui dan mempermudah dalam memberikan gambaran mengenai skripsi ini, maka penulis mengemukakan urutan atau sistematika penulisan skripsi ini sebagai berikut:

Bab 1 berisikan pendahuluan yang didalamnya terdapat latarbelakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, metode penelitian, dan sistemetika penulisan.

Bab 2 adalah tinjauan pustaka yang didalamnya berisikan pengertian tantang perumahan dan perumahan bersubsidi, pengertian perjanjian dan perjanjian jual beli, tinjauan umum mengenai perlindungan hukum terhadap konsumen.

Bab 3 berisikan hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi masalah yang sering dihadapi konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit, serta perlindungan hukum yang didapat konsumen dalam proses jual beli rumah bersubsidi secara kredit di wilayah Karanganyar.

Bab 4 adalah penutup yang berisikan kesimpulan dan saran.